

**- Teil B -**

**Gemeinde Oy-Mittelberg**  
**Landkreis Oberallgäu**



---

**Bebauungsplan**  
**„Oy - Abzweigung Kressener Straße“**

# **T E X T T E I L**

**vom 14.02.2022**

**Fassung vom:**  
**25.07.2022**  
**10.10.2022 (Satzungsbeschluss)**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Die Gemeinde Oy-Mittelberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

## **Bebauungsplan „Oy - Abzweigung Kressener Straße“**

als Satzung:

# **1. Allgemeine Vorschriften**

## **1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 10.10.2022, den Bebauungsplan „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 10.10.2022 liegt dem Bebauungsplan „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ ebenfalls bei.

## **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 1821 (tlw.), 3259, 3259/1, 3260 (tlw.) und 3262 (tlw.), jeweils Gemarkung Mittelberg, unmittelbar nördlich der Einmündung der Kressener Straße in die Hauptstraße.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

## **1.3 Baunutzungsverordnung**

Für den Bebauungsplan gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021.

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der in der Planzeichnung (Teil A) mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht störende Handwerksbetriebe sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

### **2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**

**2.3.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

**2.3.2** Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt und sind damit unabhängig von den getroffenen sonstigen Festsetzungen zu beachten.

### **2.4 Höhenlage, Bezugspunkte**

**2.4.1** Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der neuen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet darf die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzte Höhenkote über Normal Null nicht überschreiten. Eine Unterschreitung um maximal 0,50 m ist zulässig.

**2.4.2** Die zulässigen Wandhöhen (WH = Schnittpunkt Außenkante Außenwand) und Firsthöhen (FH = oberste Abschluss geneigter Dächer / First) bzw. Gebäudeoberkanten (OK = oberster Abschluss des Gebäudes / Attika) sind in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.

### **2.5 Gestaltung**

**2.5.1** Die Fassaden der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet müssen verputzt

und / oder mit einer einheitlichen Holz-/Plattenverkleidung ausgebildet werden.

**2.5.2** Die Dächer der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind mit der in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzten Dachform (SD oder FD) und Dachneigung auszubilden. Als Dacheindeckungsmaterial für Satteldächer sind nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun zu verwenden.

**2.5.3** Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) und Dacheinschnitte sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind generell zulässig. Die Firste von Zwerchgiebeln müssen mindestens 0,30 m unter dem First des jeweiligen Hauptdaches liegen. Der seitliche Abstand zwischen Zwerchgiebel und dem Giebel des Gebäudes muss mindestens 2,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Zwerchgiebel je Dachseite darf 50 % der Länge des jeweiligen Einzelhauses nicht überschreiten.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche integriert generell zulässig, wobei mit diesen Anlagen zur äußeren Kante des Daches umlaufend ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten ist.

**2.5.4** Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude bzw. die Tiefgarage zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

**2.5.5** Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**2.5.6** Die privaten Grundstücksflächen dürfen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nur mittels eines maximal 10 cm hohen Sockels oder Bordsteins eingefriedet werden.

Lediglich den Gebäuden unmittelbar vorgelagerte Terrassen- und private Gartenbereiche dürfen mit transparenten Zäunen oder Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m eingefriedet werden. Diese Einfriedungen haben ohne Sockel mit einem Abstand von mindestens 10 cm zum anstehenden Geländeniveau zu erfolgen. Zwischen einzelnen Terrassen sind Sichtschutzelemente bis zu einer Länge von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig.

**2.5.7** Werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen. Diese sind am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung nur in den Erdgeschosszonen, d. h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des Obergeschosses, mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,50 m<sup>2</sup> zulässig.

## **2.6 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

- 2.6.1** Es gilt die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung der Gemeinde Oy-Mittelberg in der jeweils gültigen Fassung.
- 2.6.2** Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind in einer Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür festgesetzten Flächen (TGa) oder als oberirdische Stellplätze im Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür festgesetzten Flächen (St) anzuordnen. Licht- und Lüftungsschächte zur Belichtung / Belüftung der Tiefgarage sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen auch außerhalb der eigens in der Planzeichnung (Teil A) hierfür festgesetzten Flächen (TGa) zulässig.
- 2.6.3** Oberirdische Garagen und Carports sind im gesamten allgemeinen Wohngebiet unzulässig.
- 2.6.4** Nebengebäude (z. B. Müllhaus, Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an anderer Stelle auf den privaten Grundstücksflächen errichtet werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.

## **2.7 Grünordnung, Natur- und Artenschutz**

- 2.7.1** Im allgemeinen Wohngebiet ist auf den privaten Grundstücksflächen je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste a) zu pflanzen, wobei Bäume im Bereich der privaten Flächen mit Pflanzbindung (siehe 2.7.2) angerechnet werden können. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken etc., sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.
- 2.7.2** Im Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten privaten „Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist auf mindestens 50 % dieser Fläche eine freiwachsende Hecke mit Sträuchern und Bäumen gemäß Artenliste a) und b) zu pflanzen (1 Pflanze / 5 m<sup>2</sup>). Die verbleibenden gehölzfreien Flächen sind als artenreiche, extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Diese Flächen sind maximal 2mal pro Jahr zu mähen, wobei der 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. durchzuführen ist. Das Mähgut ist abzuräumen. Ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf den Flächen mit Pflanzbindungen generell unzulässig.
- 2.7.3** Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodendraumes und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

### Artenliste für Gehölzpflanzungen

#### a) Bäume

*)Feld-Ahorn	Acer campestre
*)Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Schwarz-Erle	Alnus incana
*)Hainbuche	Carpinus betulus
Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
*)Stiel-Eiche	Quercus robur
*)Winter-Linde	Tilia cordata
*)Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Obstgehölze als Hochstamm	
*) für Straßenbegleitgrün geeignete Arten	

#### b) Sträucher

Waldrebe	Clematis vitalba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Efeu	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Stachelbeere	Ribes grossularia
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

### Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

#### a) *Bäume:*

Hochstämme oder Stammbüsche, 3- bis 4-mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 14 - 16 cm; bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

#### b) *Sträucher:*

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

#### Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

#### Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

#### Tiefgaragenüberdeckung

Im Bereich von Tiefgaragen ist außerhalb von Baumstandorten unter Vegetationsflächen eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 0,60 m Tiefe zu gewährleisten. Im Bereich des Standraumes von Bäumen ist eine Mindestüberdeckung von 0,80 m sicherzustellen.

#### Nicht überbaute Grundstücksflächen

Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.

#### Umsetzung der Pflanzmaßnahmen

Die Bepflanzung im allgemeinen Wohngebiet ist spätestens eine Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme des ersten Wohngebäudes umzusetzen.

### **2.7.4** Artenschutzrechtliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen

#### Abriss Bestandsgebäude von Mitte August bis Ende Februar

Rechtzeitig vor Baubeginn bzw. spätestens im Herbst sind die Nischen und Spalten von einem Fachgutachter auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Ggf. sind bei Nachweisen von Fledermäusen Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen oder Einwegverschlüsse anzubringen. Bei einem Nachweis von Brutvögeln oder Wochenstuben ist der Abriss zu verschieben, bis die Jungtiere flügge/flugfähig sind.

### Abriss nach dem 01. März bis Mitte August

Vor Beginn der Brutzeit der Vögel und der Aktivzeit der Fledermäuse, also bis Ende März / Anfang April, sind die wenigen Nischen und Spalten vorab von einem Fachgutachter auf Besatz von Fledermäusen / Vögeln zu kontrollieren (Endoskop, Wärmebildkamera). Ist kein Tierbesatz nachweisbar, sind sämtliche Spalten und Nischen zu verschließen bzw. Gebäudeteile abzubauen, damit sich keine Vögel oder Fledermäuse ansiedeln können.

Falls die Nischen und Spalten nicht gänzlich einsehbar sind, sind ggf. Einwegverschlüsse anzubringen.

### Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz vor nachtaktiven Insekten ist für die Außen- und Wegebeleuchtung im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich eine Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln zulässig. Diese Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

## **2.8 Immissionsschutz**

**2.8.1** In dem geplanten Wohngebäude in Baufeld 3 dürfen Schlafräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) nicht ausschließlich nach Osten zu der in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Fassade orientiert werden.

**2.8.2** In dem geplanten Wohngebäude in Baufeld 3 sind Schlafräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) mit einer Lüftungs-Anlage (z. B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.), die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellt, zu versehen, sofern keine Lüftungsmöglichkeit durch Fenster auf der Westfassade des Gebäudes bestehen.

**2.8.3** In dem geplanten Wohngebäude in Baufeld 3 sind alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der Nord-, Süd- und Ostfassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklassen hat nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfolgen.

## **2.9 Niederschlagswasserbeseitigung**

Das im allgemeinen Wohngebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen mit geeigneten Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten und nach Arbeitsblatt DWA-A

138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, innerhalb der privaten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet zur Versickerung zu bringen.

### **3. Schlussbestimmungen**

#### **3.1 Ordnungswidrigkeiten**

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

#### **3.2 In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

### **4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen**

#### **4.1 Freiflächengestaltungsplan**

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

#### **4.2 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

*Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer

des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **4.3 Bodenschutz, Altlasten**

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden. Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu vermeiden.

Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird den Bauherren angeraten im Vorfeld der Maßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden.

Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u. a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s. a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zulässig (s. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (s. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind, ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt

Oberallgäu zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt Oberallgäu auf Verlangen vorzulegen.

#### **4.4 Bauwasserhaltungen und wild abfließende Wasser**

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Oberallgäu erforderlich.

Infolge der vorhandenen Topographie kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Bei der Planung von einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Den Bauherren wird grundsätzlich empfohlen die Gebäude mit einem wasserdichten und auftriebssicheren Untergeschoss (Tiefgarage, Keller etc.) auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten etc. sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller (Untergeschoss) nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden können. Öffnungen in Gebäuden sollen grundsätzlich so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

#### **4.5 Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der in Nachbarschaft des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und Anwesen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr etc.) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher

Art (z. B. während der Erntezeit, Kuhglocken etc.) auch nach 22:00 Uhr und an Wochenenden zu dulden.

## **4.6 Abwehrender Brandschutz**

**4.6.1** Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen.

**4.6.2** Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk des DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

## **4.7 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter**

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

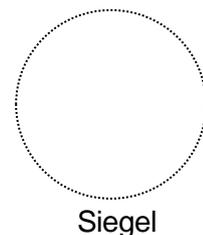
Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Oy-Mittelberg, bei der auch der Bebauungsplan „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

---

Oy-Mittelberg, 10.10.2022

---

Theo Haslach  
Erster Bürgermeister

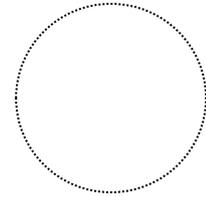


---

Ausgefertigt, \_\_\_\_\_

---

Theo Haslach  
Erster Bürgermeister



Siegel